

Ontwerpadvies CBN over leasing (II) : roerende en onroerende leasing

Auteur(s): Stefaan van Crombrugge

Editie: 722 p. 1

Publicatiedatum: 31 juli 2014

Ontwerpadvies CBN over leasing (II) : roerende en onroerende leasing

Na de analyse van de algemene begrippen inzake financiële leasing (zie *Balans* nr. 721, 5) concentreert de Commissie voor Boekhoudkundige Normen zich in haar ontwerpadvies van 25 juni 2014 afzonderlijk op de integrale wedersamenstelling van het kapitaal bij roerende leasing en bij onroerende leasing (www.cnc-cbn.be).

a. Integrale wedersamenstelling van het kapitaal bij roerende leasing

De Commissie vertrekt van de tekst van artikel 95, § 1, III.D, eerste alinea, 2°, tweede en derde alinea KB/W.Venn. Zij herhaalt dat met de contractueel te storten termijnen, in voorkomend geval verhoogd met het bedrag dat moet worden betaald om de koopoptie te lichten, naast de rente en de kosten van de verrichting, ten minste ook het kapitaal moet kunnen worden gedekt, dat de leasinggever heeft geïnvesteerd in het roerend goed waarop de overeenkomst slaat, opdat de verrichting als roerende leasing zou kunnen worden aangemerkt.

Vervolgens verstrekt de Commissie preciseringen over een aantal bijzonderheden. Die preciseringen steunen grotendeels op het Verslag aan de Koning vóór het KB van 3 december 1993 (*BS* 23 december 1993, 28.420-28.421; zie daarover : S. VAN CROMBRUGGE, "Kroniek boekhoudrecht juni 1993 - mei 1994", *TRV* 1994, 319-322).

Koopoptie in aanmerking te nemen

Hoewel een koopoptie of een automatische eigendomsoverdracht bij het verstrijken van de overeenkomst als een normaal bestanddeel van een financiële leasing kan worden beschouwd, vormt het geen bepalend bestanddeel voor de boekhoudkundige kwalificatie van de verrichting.

Wanneer in de overeenkomst van roerende leasing een koopoptie ten gunste van de leasingnemer voorkomt, wordt de te betalen prijs bij uitoefening van de optie in aanmerking genomen als bestanddeel van de wedersamenstelling van het geïnvesteerde kapitaal, zij het enkel wanneer die optie hoogst waarschijnlijk daadwerkelijk zal worden gelicht. Omdat die waarschijnlijkheid bij het sluiten van de overeenkomst moet worden ingeschat, bepaalt het KB/W.Venn. forfaitair dat het te betalen bedrag bij de lichting van de optie in beginsel enkel in aanmerking komt wanneer het ten hoogste 15 procent vertegenwoordigt van het kapitaal dat de leasinggever in het betrokken goed heeft geïnvesteerd.

Indien de prijs voor de optielichting meer bedraagt dan deze 15 procent, zou dit er kunnen op wijzen dat de leasinggever de belangrijkste risico's en voordelen verbonden aan het goed niet echt aan de leasingnemer heeft overgedragen en dat de verrichting dus niet kan worden gekwalificeerd als een kredietverrichting.

Uit deze regels leidt de Commissie ook af dat als de wedersamenstelling van het kapitaal, de rente en de kosten reeds gedekt is zonder rekening te houden met de koopoptie, de overeenkomst wel degelijk zal kwalificeren als een leasingovereenkomst in de zin van artikel 95 KB/W.Venn.

Optie tot contractverlenging

Blijkens artikel 95, § 1, III.D, tweede alinea KB/W.Venn. kan het contract een optie tot verlenging ervan bevatten. In die gevallen moet het geheel van de bijkomende periodieke betalingen in aanmerking worden genomen om vast te stellen of het geïnvesteerde kapitaal integraal wordt wedersamengesteld, mits zij in totaal minder bedragen dan 15 procent van het geïnvesteerde kapitaal.

Hoewel de Commissie daar in deze context niets over zegt, mag men aannemen dat het in aanmerking nemen van de bijkomende periodieke vergoedingen in geval van optie tot verlenging van het contract, slechts mogelijk is wanneer het zeer waarschijnlijk is dat van deze optie gebruik zal worden gemaakt.

Verkoopoptie voor leasinggever

Uit artikel 95, § 1, III.D, derde alinea KB/W.Venn. volgt de mogelijkheid voor de leasinggever zich een verkoopoptie voor te behouden op het betrokken goed, hetzij tegenover de leasingnemer (littera a), hetzij tegenover een derde (littera b), veelal de leverancier van het goed, of ten laste van de leasingnemer of een derde een verbintenis tot aankoop te bedingen. In zulke gevallen worden de belangrijkste aan het goed verbonden risico's en voordelen duidelijk aan de leasingnemer of de derde overgedragen.

De prijs voor het lichten van de verkoopoptie of de krachtens de aankoopverbintenis te betalen prijs wordt in aanmerking genomen voor de bepaling van de integrale wedersamenstelling van het kapitaal, zonder dat rekening moet worden gehouden met de 15-procent-beperking. De prijs moet wel bepaald zijn en de verbintenis moet aangegaan zijn bij het sluiten van de leasingverrichting.

b. Integrale wedersamenstelling van het kapitaal bij onroerende leasing

De Commissie vertrekt van de tekst van artikel 95, § 1, III.D, eerste alinea, 1° en derde alinea KB/W.Venn. Zij herhaalt dat de periodieke vergoedingen, desgevallend vermeerderd met het bedrag van de verkoopoptie, moeten toelaten het door de leasinggever geïnvesteerde kapitaal in het *gebouw*, vermeerderd met de rente en de kosten van de verrichting, integraal weder samen te stellen, opdat de verrichting als onroerende leasing in de zin van artikel 95 KB/W.Venn. zou kunnen worden aangemerkt.

Gebouw

Wanneer naast het gebouw ook de grond mee wordt geleased en de periodieke vergoedingen, desgevallend vermeerderd met het bedrag van de verkoopoptie, toereikend zijn om het in het *gebouw* geïnvesteerde kapitaal, vermeerderd met de rente en de kosten van de verrichting, weder samen te stellen, kwalificeert de verrichting als een boekhoudrechtelijke leasing.

Dat de periodieke vergoedingen bovendien ook toelaten de waarde van de grond te dekken, doet niets af aan de kwalificatie als onroerende leasing. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen beschouwt de voorwaarde van wedersamenstelling van het in het gebouw geïnvesteerde kapitaal als een minimumvereiste.

Koopoptie niet in aanmerking te nemen

Ook met betrekking tot onroerende leasing benadrukt de Commissie dat een aankoopoptie of automatische eigendomsovergang op het einde van het contract geen essentieel criterium is om de verrichting op boekhoudrechtelijk vlak als een leasingverrichting te kwalificeren.

Maar vervolgens is er een groot verschil met roerende leasing. Om te bepalen of er bij onroerende leasing een integrale wedersamenstelling is van het in het gebouw geïnvesteerde kapitaal, wordt het bedrag van de aankoopoptie *niet* in aanmerking genomen.

Dit verschil met roerende leasing wordt volgens de Commissie traditioneel verantwoord door het feit dat onroerende leasing vaak neerkomt op een financiële verrichting wat het gebouw betreft, gekoppeld aan een speculatieve investering wat het terrein betreft. In het Verslag aan de Koning vóór het KB van 3 december 1993 wordt dat duidelijker verantwoord : daar wordt gezegd dat de koopoptie

bij onroerende leasing meestal wordt geacht overeen te stemmen met de waarde van de grond en dat de prijs voor het lichten van de optie slechts zelden bij de aanvang van de overeenkomst op een welbepaald bedrag wordt vastgesteld (BS 23 december 1993, 28.420).

Soortgelijke overeenkomsten

Blijkens artikel 95, § 1, III.D, eerste alinea, 1° KB/W.Venn. gaat het om gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen, waarover de vennootschap beschikt op grond van erfpacht, opstal, leasing of soortgelijke overeenkomsten. De Commissie is van mening dat overeenkomsten van handelshuur niet vallen onder de noemer "soortgelijke overeenkomsten". De rubriek "Leasing en soortgelijke rechten" blijft beperkt tot die overeenkomsten waaruit duidelijk blijkt dat zij in hoofde van de leasingnemer leiden tot een duurzame bestemming van activa voor de bedrijfsuitoefening, en in hoofde van de leasinggever tot het afsluiten van een kredietverrichting. Overigens heeft het KB van 12 september 1983 de voorheen in de definitie van onroerende leasing voorkomende verwijzing naar handelshuur geschrapt.

Kosten van de grond

* Het komt vaak voor dat de leasingnemer of een verbonden vennootschap de grond in eigendom heeft en aan de leasinggever of de verbonden vennootschap daarop een zakelijk recht geeft, zoals een recht van opstal. Dan zal de leasinggever veelal een vergoeding moeten betalen aan de leasingnemer voor het gebruik van dit zakelijk recht. Deze kost moet gedekt zijn via de weder-samenstelling van de kosten verbonden aan de verrichting.

Deze passage van het ontwerpadvies lijkt ons voor verbetering of verduidelijking vatbaar. De rol die verbonden vennootschappen in dit scenario kunnen spelen, lijkt ons niet duidelijk.

* Ingeval de leasinggever de grond in volle eigendom heeft - een hypothese die door de Commissie als uitzonderlijk wordt beschouwd - en deze mee in leasing geeft, zullen de termijnen die betaald worden, moeten worden afgezet tegen het in het gebouw geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de rente en de kosten van de verrichting. Enkel indien de termijnen de rente en de kosten van de verrichting en het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd, wedersamenstellen, is van een financiële leasing overeenkomstig artikel 95 KB/W.Venn. sprake.

Ook deze passage lijkt ons voor verduidelijking vatbaar. Zal een deel van de betalingen geen betrekking hebben op het gebruik van de grond ? Hoe moet dat deel dan worden bepaald, toege-rekend en geboekt ? Daar zegt de Commissie niets over.

Verkoopoptie voor leasinggever

Is er een verkoopoptie in hoofde van de leasinggever, dan is de prijs die door de leasingnemer of een derde moet worden betaald bij het lichten van deze optie, een element dat moet worden toegevoegd aan de periodieke betalingen om te bepalen of er een integrale wedersamenstelling is van het geïnvesteerde kapitaal.

Zoals bij roerende leasing moet de prijs bepaald zijn en moet de verbintenis aangegaan zijn bij het sluiten van de leasingverrichting. De tekst van artikel 95, § 1, III.D, derde alinea KB/W.Venn. geldt zowel voor roerende als onroerende leasing.